



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

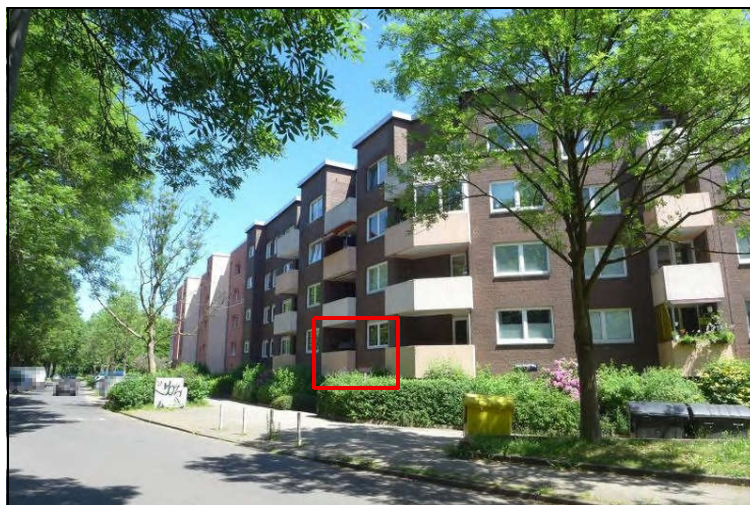
E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für die 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre in Haus 6,
Wohnung Nr. 9 und Kellerraum Nr. 9
Edwin-Scharff-Ring 44, 22309 Hamburg



Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Aktenzeichen	802 K 11/26
Ortstermin	28.05.2026
Bewertungsstichtag	28.05.2026
Erstellungstag	22.07.2026
Verkehrswert	185.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen.....	3
2.	Umfang	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen.....	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Teilungserklärung	8
8.3.	Verwaltung	9
8.4.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	9
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1.	Baurecht	9
9.2.	Beiträge und Abgaben	10
9.3.	Baulasten.....	10
9.4.	Denkmalschutz	11
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen.....	11
9.6.	Altlasten/Altstandort	11
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	12
10.	Lagemerkmale	12
10.1.	Großräumige Lage.....	12
10.2.	Kleinräumige Lage	13
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	14
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	14
12.1.	Flächen und Maße.....	15
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	15
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung	16
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
15.	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	18
16.	Vergleichswertverfahren	19
16.1.	Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe	20
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
18.	Verkehrswert (Marktwert)	23

Fotos 24-30

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Kellergeschoss aus Aufteilungsplan, Haus 5-7 (Kellerraum Nr. 9 rot markiert)
4. Grundriss Kellergeschoss Haus 6 (Kellerraum Nr. 9 rot markiert)
5. Grundriss Erdgeschoss aus Aufteilungsplan, Haus 5-7 (WE Nr. 9 rot markiert)
6. Grundriss Erdgeschoss Haus 6 (WE Nr. 9 rot markiert)
7. Auszug aus BORIS.HH Bodenrichtwertkarte (2 Seiten)
8. Energieausweis (5 Seiten)
9. Dichtheitsnachweis
10. City Basics Hamburg

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	5
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	30
Anzahl der Fotos	19

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat mich gemäß Beschluss vom 02.04.2026 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungs-Grundbuch von Steilshoop Blatt 1654 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre von Hauseingang 44 im Haus Nr. 6, welches vollunterkellert und 4-geschossig hergestellt wurde. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von knapp 60 m², diese verteilt sich auf Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum und Loggia. Weiterhin gehört ein Kellerraum zur Wohnung.

Der gesamte Gebäudekomplex wurde 1970/1971 in U-Form erstellt, und umfasst 24 Hauseingänge in ähnlicher Bauweise, jedoch mit unterschiedlichen Geschosshöhen (4-6-geschossig und nördlich 9-10-geschossig). Insgesamt besteht diese Wohnungseigentümergeinschaft aus 212 Wohnungen sowie 142 Stellplätzen in einem 2-geschossiges Parkdeck mit 71 Stellplätzen je Geschoss.

Für die Stellplätze bestehen eigene Grundbücher. Diese Wertermittlung umfasst nur die Bewertung des Wohnungseigentums ohne Stellplatz.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgerecht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
Aktenzeichen 802 K 11/26
Schuldner Name ist dem Amtsgericht bekannt

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg-Barmbek	Grundbuch von	Steilshoop		Blatt	1654
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		6.065/1.702.909 von Blatt 534 übertragener Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Steilshoop		565	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Edwin-Scharff-Ring 32/46, 58/80	22.670
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9 Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und Kfz-Stellplätzen sind vereinbart. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1646 bis 1928); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 17. April 1997 (Notar Dr. Wolfgang Heeb in Stuttgart, UR-Nr. 299/1997, ON 1 in Steilshoop Blatt 1646). Eingetragen am 21.07.1997.				
2 zu 1		Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungs- und Wegerecht) an dem Flurstück 563 (Blatt 535) und an dem Flurstück 564 (Blatt 536).				
2 zu 1		In Blatt 534 vermerkt am 11.06.1997 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hier vermerkt am 21.07.1997				

Hinweis: Der Absatz zu den Sondernutzungsrechten an Gartenflächen und KFZ-Stellplätzen steht in jedem Grundbuch. Es heißt daher nicht, dass diese Wohnung über eine entsprechende Sondernutzung verfügt.

Lage Edwin-Scharff-Ring 44, 22309 Hamburg
Eingetragener Eigentümer Name ist dem Amtsgericht bekannt
Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 9 in Haus 6, Hochparterre nebst Kellerraum Nr. 9
Wohnfläche ca. 60 m²
Nutzfläche ca. Kellerraum Nr. 9
Nutzer Eigennutzung
Fremdeigentum Nicht vorhanden
Gewerbebetrieb Nicht vorhanden
Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt
Bewertungsverfahren Vergleichswertverfahren
Wertbestimmendes Verfahren Vergleichswertverfahren
Verkehrswert 185.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg	
Eigentümer/-in	Name ist dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	02.04.2026	
Auftragseingang	02.04.2026	
Besuchsankündigung	04.05.2026	für 28.05.2026
Besichtigungsdatum	28.05.2026	
Bewertungsstichtag	28.05.2026	
Besichtigungsteilnehmer	Eigentümer/-in Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Anwendungshinweise zur ImmoWertV - ImmoWertA
- [3] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [4] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [5] Bodenrichtwertkartei, Grundstücks- und immobilienmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [6] Baugesetzbuch – BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag)
- [7] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Landesbauordnungen der jeweiligen Länder
- [8] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung
- [9] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [10] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [11] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [12] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag
- [13] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschlüsse oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg-Barmbek	Grundbuch von	Steilshoop		Blatt	1654
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		6.065/1.702.909 von Blatt 534 übertragener Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Steilshoop		565	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Edwin-Scharff-Ring 32/46, 58/80	22.670
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9 Sondernutzungsrechte an Gartenflächen und Kfz-Stellplätzen sind vereinbart. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1646 bis 1928); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 17. April 1997 (Notar Dr. Wolfgang Heeb in Stuttgart, UR-Nr. 299/1997, ON 1 in Steilshoop Blatt 1646). Eingetragen am 21.07.1997.				
2 zu 1		Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungs- und Wegerecht) an dem Flurstück 563 (Blatt 535) und an dem Flurstück 564 (Blatt 536).				
2 zu 1		In Blatt 534 vermerkt am 11.06.1997 und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum hier vermerkt am 21.07.1997				

Hinweis: Der Absatz zu den Sondernutzungsrechten an Gartenflächen und KFZ-Stellplätzen steht in jedem Grundbuch. Es heißt daher nicht, dass diese Wohnung über eine entsprechende Sondernutzung verfügt.

Erste Abteilung

Eigentümer/-in

Name ist dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungs- und Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 563 (Blatt 535) und 564 (Blatt 536) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom 17. April 1997 (Notar Dr. Wolfgang Heeb in Stuttgart, UR-Nr. 298/1997) eingetragen am 11.06.1997 in Blatt 534 (dort ON 31) und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum zur Gesamthaft auf Blätter 1646 bis 1928 übertragen; im gleichen Range mit Abteilung II. Nr. 2, 3 und im Range nach Abteilung III Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, eingetragen am 21.07.1997

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Fernwärmeversorgungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 563 (Blatt 535) und 564 (Blatt 536) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom 17. April 1997 (Notar Dr. Wolfgang Heeb in Stuttgart, UR-Nr. 298/1997) eingetragen am 11.06.1997 in Blatt 534 (dort ON 31) und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum zur Gesamthaft auf Blätter 1646 bis 1928 übertragen; im

¹ Lasten und Beschränkungen

gleichen Range mit Abteilung II. Nr. 2, 3 und im Range nach Abteilung III Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, eingetragen am 21.07.1997

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Grunddienstbarkeit (Kraftfahrzeugabstellrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 563 (Blatt 535) und 564 (Blatt 536) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom 17. April 1997 (Notar Dr. Wolfgang Heeb in Stuttgart, UR-Nr. 298/1997) eingetragen am 11.06.1997 in Blatt 534 (dort ON 31) und bei Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum zur Gesamthaft auf Blätter 1646 bis 1928 übertragen; im gleichen Range mit Abteilung II. Nr. 2, 3 und im Range nach Abteilung III Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, eingetragen am 21.07.1997

Lfd. Nr. 5 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 K 11/26, ON 9); eingetragen am 13.03.2026

Beurteilung

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

Dritte Abteilung²
Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

8.2. Teilungserklärung

Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung. Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können u.U. wertbeeinflussend sein.

Zu dieser Teilungserklärung

Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 17.04.1997 liegt mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert:

Miteigentumsanteil von 6.065/1.702.909, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Edwin-Scharff-Ring 44 im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum im Sockelgeschoss – im Aufteilungsplan je mit Nr. 9 bezeichnet. Die Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums obliegt den Eigentümern und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes.

Es handelt sich um eine übliche standardisierte Teilungserklärung für Wohnungseigentum wie sie in den 90er Jahren üblich war ohne besondere wertrelevante Vereinbarungen. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.

Abgeschlossenheit

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 01.11.1995 erteilt.

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung

Instandhaltungsrücklage	5.985,06 € Haus Nr. 44 749,30 € für diese Wohnung (Stand der letzten Abrechnung v. 01.01.2025)
Verwaltergebühr	278,46 € jährlich
Hausgeld	285,00 € mtl. – dies entspricht etwa 4,75 € je Quadratmeter Wohnfläche.
Sonderumlagen	Anlässlich der außerordentlichen WEG-Versammlung am 07.05.2025 wurde eine Fassadensanierung beschlossen. Die Kosten hierfür belaufen sich insgesamt auf 11.093.955,60 €, dies entspricht einem Anteil von 39.511,71 € für das zu bewertende Wohnungseigentum.
Protokolle und Beschlüsse	Die Protokolle und Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlungen wurden eingesehen. Es wurden keine weiteren außergewöhnlichen Beschlüsse getroffen, die den Wert der Wohnung beeinflussen würden.

8.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer	Eigennutzung Eigentümer/-in
-----------------	-----------------------------

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche B-Plan Nr. 5.2, Steilshoop - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: • Reines Wohngebiet • Geschlossene Bauweise • IV-IX Vollgeschosse zwingend • Baulinien • Flächen für Stellplätze • Flächen für Garagen unter Erdgleich Angaben gemäß online Einsicht Planportal Stadt Hamburg vom 04.06.2026
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge

Am 12.05.2026 teilte die Freie und Hansestadt Hamburg, Herr Diegner, schriftlich mit:

Erschließungsbeiträge

Die Straße Edwin-Scharff-Ring ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front Edwin-Scharff-Ring liegt ein Schmutzwassersiel und ein regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg,- vertreten durch die Behörde für Finanzen und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge-, erklärte folgendes:

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

9.3. Baulasten

Allgemein

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde.

Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast.

Baulastenauskunft

Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Grundstück insgesamt 17 Baulasten eingetragen - Baulastenblatt 500402 bis 500405, 504427 bis 504438 sowie 504447. Hiervon betreffen vier Baulasten die Sicherung von Stellplätzen und Kinderspielflächen, 13 Baulasten die Sicherung von Regen- und Drainageleitungen.

Die Baulasten betreffen das Grundstück als Gesamtheit. Art und Umfang der Baulasten wirken sich nicht wertrelevant auf das einzelne Wohnungseigentum aus.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein

Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

Einstufung

Das Verzeichnis der Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) Stand 18.11.2025 wurde online eingesehen am 04.06.2026. Das Gebäude ist hierin nicht als Baudenkmal verzeichnet.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein

Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und anderer Unterlagen.

Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein

Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Beurteilung

Am 29.04.2026 teilte die Freie und Hansestadt Hamburg, Herr Prüfer, schriftlich mit, dass das angefragte Flurstück nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert ist.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt. Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 17.10.2018 vor (Anlage 8). Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt: 133,0 kWh/(m²*a)
Dichtheitsprüfung	Für Hamburg gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss. In Hamburg³ ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude bereits am 31.12.2020 abgelaufen. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Eine Dichtheitsprüfung hat stattgefunden – ohne Befund (Anlage 9).

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Freie und Hansestadt Hamburg
Ort und Einwohner	Hamburg, rd. 1.9 Mio. Einwohner
Stadtteil	Steilshoop
Ortsbeschreibung	Der Edwin-Scharff-Ring befindet sich im Hamburger Stadtteil Steilshoop im Nordosten der Hansestadt. Der Stadtteil ist überwiegend durch großflächige Geschosswohnungsbauten geprägt, die in den 1970er Jahren errichtet wurden. Die Wohnbebauung ist ringförmig um begrünte Innenhöfe angeordnet und wird durch umfangreiche Frei- und Grünflächen ergänzt. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Der Bramfelder See und der Ohlsdorfer Friedhof bieten zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten. Durch die Einbindung in die Metropolregion Hamburg und die gute infrastrukturelle Versorgung besitzt der Standort eine stabile Wohnraumnachfrage.

³ Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

Verkehrsanbindungen	Gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die Steilshooper Allee, die Bramfelder Chaussee sowie den Ring 3. Die Autobahnen A 1, A 7 und A 24 sind über das Hamburger Hauptverkehrsnetz erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 20 bis 30 Minuten erreichbar. Die künftige Anbindung an die U-Bahn-Linie U5 wird die Verkehrsanbindung des Stadtteils zusätzlich verbessern.	
Entfernungen mit KFZ ⁴	HH-Hauptbahnhof	11 km
	HH-Airport	8 km
	Norderstedt	14 km
	HH-Wandsbek	7 km
ÖPNV	Mehrere Bushaltestellen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von dort bestehen direkte Verbindungen u. a. in Richtung Barmbek, Wandsbek Markt, Hamburger Hauptbahnhof und Flughafen. Die geplante U-Bahn-Linie U5 wird den Stadtteil künftig direkt an das Hamburger Schnellbahnnetz anbinden.	
Wirtschaft	Hamburg zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Die Wirtschaftsstruktur wird insbesondere durch Hafenwirtschaft, Logistik, Luftfahrt, Handel, Medien und Dienstleistungen geprägt. Im Umfeld des Bewertungsobjekts sind unterschiedliche Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Darüber hinaus profitieren die Bewohner von den nahegelegenen Versorgungszentren in Bramfeld, Barmbek und Wandsbek.	

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Der Edwin-Scharff-Ring befindet sich im zentralen Bereich des Hamburger Stadtteils Steilshoop. Es handelt sich um eine Wohnstraße innerhalb einer großflächigen Wohnsiedlung mit überwiegend mehrgeschossiger Geschosswohnungsbebauung aus den 1970er Jahren. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung, großzügige Grünflächen sowie wohngebietsbezogene Infrastruktur geprägt.	
Schulen	Mehrere allgemeinbildende Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im Stadtteil und den angrenzenden Stadtteilen Bramfeld und Barmbek-Nord. Hierzu zählen Grundschulen, Stadtteilschulen und Gymnasien. Bildungseinrichtungen sind überwiegend fußläufig oder mit kurzen Fahrzeiten erreichbar.	
Versorgung	Das Einkaufszentrum Steilshoop mit zahlreichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben befindet sich in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus bestehen vielfältige Versorgungsmöglichkeiten in den benachbarten Stadtteilen Bramfeld, Barmbek und Wandsbek. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Bankfilialen sind im näheren Umfeld vorhanden.	
Freizeit	Sportvereine, Fitnessstudios, Sporthallen sowie kulturelle und soziale Einrichtungen befinden sich im Stadtteil und den angrenzenden Quartieren. Das Angebot wird durch die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten der Hansestadt Hamburg ergänzt.	

⁴ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

Naherholung	Der Bramfelder See, der Ohlsdorfer Friedhof (größter Friedhof Europas und gleichzeitig der größte Parkfriedhof der Welt) mit seinen weitläufigen Grünanlagen sowie weitere öffentliche Grünflächen und Parkanlagen befinden sich in der näheren Umgebung und bieten gute Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung.
Wohnumfeld	Überwiegend Mehrfamilienhäuser

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Großes, achteckiges Grundstück. Der Gebäudekomplex wurde als großer, ringförmiger Wohnblock mit innenliegendem Hofbereich errichtet. Das Wohnungseigentum Nr. 9 befindet sich im Erdgeschoss des Hauseingangs Nr. 44, dieser liegt im süd-westlichen Eckbereich der Anlage.
Erschließung	Die Straße ist ca. 6 m breit asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, beidseitig öffentliche Parkmöglichkeiten - unentgeltlich. Die Straße ist alleeartig hergestellt mit Laubbäumen, gegenüber befindet sich der Ohlsdorfer Friedhof. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, die Grundschule Edwin-Scharff-Ring ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Umfriedungen	Zu den Nachbargrundstücken Stahlmattenzaun, zur de-Vos-Straße Hecke
Innenhof	Parkähnlich angelegt mit großen Rasenflächen, vielen Laubbäumen, Büschen und Sträuchern, einige Parkbänke. Wege aus Betongehwegplatten. Die Pflege der Grünanlagen und Wege ist etwas vernachlässigt. Der Zugang zum Innenhof erfolgt von den jeweiligen Treppenhäusern und durch mehrere Gebäudedurchgänge von der Straße aus. Großer Kinderspielfeld mit einigen Spielgeräten.

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Die Häuser sind vollunterkellert und 4-9-geschossig in Massivbauweise hergestellt und ringförmig angelegt. Insgesamt 212 Wohnungen sowie eine 2-geschossige Tiefgarage mit 142 Stellplätzen. Die 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Diele, Abstellraum und Loggia. Bad und Abstellraum befinden sich innenliegend. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 9								
Baujahr/Baugenehmigungen	<table border="0"> <tr> <td>24.11.1970</td><td>BG Neubau Wohnhäuser mit 212 Wohnungen einschl. eines zweigeschossigen Parkdecks im Block 1</td></tr> <tr> <td>06.08.1992</td><td>BG Umgestaltung der Außenanlagen (Innenhof)</td></tr> <tr> <td>17.04.1997</td><td>Aufteilung in Wohnungseigentum</td></tr> <tr> <td>01.11.1995</td><td>Abgeschlossenheitsbescheinigung</td></tr> </table>	24.11.1970	BG Neubau Wohnhäuser mit 212 Wohnungen einschl. eines zweigeschossigen Parkdecks im Block 1	06.08.1992	BG Umgestaltung der Außenanlagen (Innenhof)	17.04.1997	Aufteilung in Wohnungseigentum	01.11.1995	Abgeschlossenheitsbescheinigung
24.11.1970	BG Neubau Wohnhäuser mit 212 Wohnungen einschl. eines zweigeschossigen Parkdecks im Block 1								
06.08.1992	BG Umgestaltung der Außenanlagen (Innenhof)								
17.04.1997	Aufteilung in Wohnungseigentum								
01.11.1995	Abgeschlossenheitsbescheinigung								
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung hinsichtlich des Gemeinschafts- und des Wohnungseigentums bekannt.								

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Auch der Teilungserklärung konnten keine Flächenangaben entnommen werden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden. Die Maßangabe für diese Wohnung wird den vorliegenden Grundrissen entnommen. Die Angaben sind Circa-Angaben.	
Wohnfläche	2-Zimmer-Wohnung rd.	60,00 m ²
Nutzflächen	1 Kellerraum	nicht vermessen

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.	
Bauweise	Massiv	
Geschossaußenwände	Mauerwerk 36,5 bzw. 38 cm	
Fassade	Rotbrauner Klinker, grau gefugt	
Wohnungstrennwände	Mauerwerk 24 bzw. 36,5 cm	
Zwischenwände	Tragende: 24 cm Nicht tragende: 11,5 cm	
Dach/Dachdeckung	Flachdächer, Zinkattika	
Loggien	Betonkragplatten mit Betonbrüstung	

Keller, Hauseingang, Treppenhaus

Lage	Im Sockelgeschoss, dort befindet sich auch der Eingangsbereich	
Mieterkeller	Mit Fenster und Stromanschluss	
Haustür	Eingang im Sockelgeschoss Holztür mit Einfachdrahtverglasung, Eingangsbereich in das Gebäude eingezogen und überdacht, davor 1-stufiger Aufgang, 5 m vorher 3-stufiger Abgang. Türöffnungs- und Gegensprechanlage, Briefkästen im Treppenhaus Im Bereich Haus Nr. 40 Durchgang zum Innenhof	
Treppenhaus	Betonsteinstufen und Podeste belegt mit Kunststein, anthrazitfarben, Wände rau geputzt und hell gestrichen, im Erdgeschoss sowie im Eingangsbereich unten Wände hell gefliest	
Tür zum Innenhof	Holztür mit Drahtverglasung	

Wohnungseigentum Nr. 9

Wohnungstür	Holztür mit Spion und Zylinderschloss
Fenster	Original Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzfensterbänke
Innentüren	Glatte Holzwabentüren in Holzumfassungszargen
Heizung	Rippenheizkörper mit Thermostaten, Leitungen – auch Steigleitungen – verlaufen auf Putz
Küche	Weiße Bodenfliesen, helles Fliesenschild, weiß furnierte Arbeitsplatte mit Rundspüle, Einhandarmatur - defekt L-förmige Einbauküche im Friesenstil, mehrere Unter- und Oberschränke, ein Hochschrank mit Kühlschrank, Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler Die Küche hat keinen Zeitwert.
Flur	Gefliest wie Küche
Bad – innenliegend	Weiße Bodenfliesen, ca. 1,50 m bzw. im Nassbereich 2 m hohe, hell-melierte Wandfliesen Wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur und Wanne, Stellmöglichkeit für Waschmaschine
Schlafzimmer	Teppichboden, ein Doppelflügel Fenster älterer Bauart mit Luftschlitz
Wohnzimmer	Laminatfußboden, ein Doppelflügel Fenster, Ausgangsmöglichkeit auf die Loggia

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Der Gebäudekomplex ist ca. 55 Jahre alt und solide hergestellt. Die Wohnung hat durch die Eckanordnung im Gebäude einen individuellen Grundriss mit abgeschrägten Räumen und ungleichmäßigen Wandlängen im Wohnzimmer, der Diele und der Küche. Die Wohnung eignet sich gut für einen Single- oder 2-Personen-Haushalt.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Steilshoop mit mittlerer Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser. Der große ruhige Innenhof steht allen Bewohnern zur Verfügung. Des Weiteren grenzt der Ohlsdorfer Friedhof als 391 ha große Parkfläche an. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Wohnung ist frei lieferbar und nicht vermietet. Sie bietet sich daher vorrangig für Eigennutzer an. Es kommen auch Kapitalanleger in Frage, die dieses Objekt aus Renditegesichtspunkten erwerben, denn sie könnten nach dem Erwerb die Wohnung vermieten zur Erzielung von Kapitaleinkünften. Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich beurteilt.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
Vergleichswertverfahren	Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Eigentumswohnungen können im Vergleichs- oder im Ertragswertverfahren bewertet werden. Das Ertragswertverfahren wird nicht angewendet, weil der Gutachterausschuss in Hamburg keine Liegenschaftszinssätze für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen ausgewiesen hat. Im Vergleichswertverfahren müssen für einen unmittelbaren Vergleich eine ausreichende Anzahl zeitnaher Wohnungsverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [5] zeigt, dass vergleichbare Wohnungsverkäufe im Zeitraum 25.06.2024 bis 05.02.2026 stattfanden. Diese Verkäufe werden ausgewertet. In dieser Wertermittlung wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben, weil eine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Wohnungs-verkäufen vorliegt.

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) geregelt:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

In der Anlage 1 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) der ImmoWertV sind Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer für die unterschiedlichen Gebäudearten aufgeführt. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Mischnutzung ist die Gesamtnutzungsdauer angegeben zu 80 Jahren.

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Modernisierungselemente sind (in Klammern max. Punktezahl je Element):

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2)
- Wärmedämmung der Außenwände (4)
- Modernisierung von Bädern (2)
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

- 0 – 1 Punkt: Nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Eigentumswohnung
- Fertigstellung: 1971
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 55 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 25 Jahre
- Modernisierungsgrad⁵: 0-2 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre

16. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem über eine sog. Regressionsanalyse eine gewisse Anzahl von vergleichbaren, zeitnah verkauften Objekten ausgewertet wird. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens werden Vergleichsobjekte benötigt, die über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Form einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden, insofern diese Vergleichsdaten vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, können auch Marktbetrachtungen über Vergleichsfaktoren angestellt werden, die i.d.R. in den Grundstücksmarktberichten o.g. Gutachterausschüsse zu finden sind. Auch andere Quellen kommen in Frage.

⁵ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

16.1. Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe

Am 04.06.2026 erfolgte ein Abruf aus der automatisierten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg. Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung [5] über Wohnungsverkäufe im Stadtteil Steilshoop übermittelt.

Es handelt sich um 11 Wohnungsverkäufe. 2 Wohnungsverkäufe erfolgten 2024, 5 Verkäufe 2025 und 4 Verkäufe 2026 in vergleichbaren Wohnanlagen und vergleichbaren Lagen. Die Vergleichswohnungen sind zwischen 60 und 79 m² groß (im Mittel ca. 70 m²); die zu bewertende Wohnung ist etwas kleiner (rd. 60 m²). Die Wohnanlagen wurden zwischen 1967 und 1973 gebaut; die zu bewertende Wohnung ebenfalls. Damit ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben. Es ist keine grundlegende Preisveränderung innerhalb des ausgewerteten Zeitraums erkennbar, so dass auf die Indexierung wegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt verzichtet wird.

Die effektiv erzielten Kaufpreise reichen von	130.000 bis 280.000 €
Die Kaufpreise per Quadratmeter Wohnfläche gehen von	2.097 € bis 3.544 €
Der durchschnittliche erzielte Preis betrug	2.958 €/m ²

Weil der Zustand und die Ausstattung der einzelnen Wohnungen nicht bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen im Mittel einen durchschnittlichen Zustand und Ausbaustandard entsprechend des Alters aufweisen und ohne größeren Renovierungs- und Instandhaltungsschau sind.

3 der Vergleichswohnungen haben gemäß der Kaufpreissammlung einen Garagen-Stellplatz und 1 Wohnung einen Außenstellplatz. Dies muss angemessen berücksichtigt werden, denn die zu bewertende Wohnung hat gemäß Teilungserklärung keinen Stellplatz. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird bei den Wohnungen mit einem Garagen-Stellplatz eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 30.000 € und für den Außenstellplatz in Höhe von 10.000 € vorgenommen. Durch diese Anpassung werden die Kaufpreise in Bezug zu den Stellplätzen innen praktisch gleichgestellt gegenüber der zu bewertenden Wohnung. Dadurch errechnet sich ein Mittelwert von 2.813 €/m².

Nr.	Lage in Pinneberg	Baujahr	Wohn- fläche m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ²	Kaufvtg. Jahr	Korrektur Stellplatz/Garage	Vergleichs- kaufpreis €	Vergleichswerte angepasst €/m ²	Vergleichswerte ohne Ausreißer €/m ²
1	Steilshooper Straße	1967	62	145.000	2.339	2026	30.000	115.000	1.855	
2	Edwin-Scharff-Ring	1970	78	265.000	3.397	2026		265.000	3.397	3.397
3	Steilshooper Straße	1972	62	158.000	2.548	2026		158.000	2.548	2.548
4	Steilshooper Straße	1972	61	199.000	3.262	2026	30.000	169.000	2.770	3.467
5	Edwin-Scharff-Ring	1973	78	205.000	2.628	2025		205.000	2.628	2.628
6	Edwin-Scharff-Ring	1970	78	275.000	3.526	2025		275.000	3.526	
7	Edwin-Scharff-Ring	1970	77	207.870	2.700	2025		207.870	2.700	2.700
8	Edwin-Scharff-Ring	1973	74	240.000	3.243	2025	10.000	230.000	3.108	3.311
9	Edwin-Scharff-Ring	1973	60	195.000	3.250	2025		195.000	3.250	3.250
10	Edwin-Scharff-Ring	1973	79	280.000	3.544	2024		280.000	3.544	
11	Steilshooper Straße	1970	62	130.000	2.097	2024	30.000	100.000	1.613	
Mittelwerte		1971	70	209.079	2.958			199.988	2.813	3.043

Regressionsanalyse

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem aus mehreren Verkäufen vergleichbarer Wohnungen das arithmetische Mittel abgeleitet wird, um einen Vergleichskaufpreis zu ermitteln. Das arithmetische Mittel ist die Summe aller Vergleichswerte geteilt durch die Anzahl der Objekte. Der beigefügten Liste der Vergleichswohnungen mit den Auswertungen sind die Eckdaten zu entnehmen.

Arithmetischer Mittelwert ($\bar{X}$) 2.813 €/m²

Um eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um den Mittelwert zu machen, berechnet man die Standardabweichung. Die Standardabweichung ist die Wurzel aus der Summe der Abstände zum Mittelwert zum Quadrat geteilt durch die Anzahl der Werte (n) – 1. Die Formel hierzu lautet:

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{n-1}} = 643$$

Standardabweichung (S_x): 643 €/m² - alle Wohnungen

Objekte, die vom arithmetischen Mittelwert erheblich abweichen d.h. über das 1-fache der Standardabweichung teurer oder günstiger verkauft wurden, gelten als sogenannte Ausreißerobjekte und sind für die Vergleichsbewertung nur geeignet, wenn die Gründe hierfür bekannt sind und eine Kaufpreisangleichung sicher vollzogen werden kann. Wenn nicht, sind sie für die Bewertung nicht verwendbar und müssen eliminiert werden. Bei besonders hohen oder tiefen Kaufpreisen liegt der Grund häufig in ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Im vorliegenden Fall stehen 11 Vergleichsobjekte zur Verfügung, von denen beim Ansatz vom 1-fachen der Standardabweichung 3 Wohnung außerhalb der Bandbreite liegen.

Arithmetischer Mittelwert ($\bar{x}$) 3.043 €/m² - ohne Wohnungen lfd. Nr. 1, 6, 10, 11

Standardabweichung (S_x): 399 €/m² - ohne Wohnungen lfd. Nr. 1, 6, 10, 11

Während die Standardabweichung eine Zahl ist, deren Größe je nach Höhe des Mittelwertes variiert, gibt der Variationskoeffizient die Standardabweichung als Prozentsatz des Mittelwertes an und veranschaulicht die Güte der Streuung. Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert zum Vergleich geeignet. Er berechnet sich aus dem Koeffizienten aus Standardabweichung und Mittelwert. Die Formel hierzu lautet:

$$V = \frac{S_x}{\bar{x}} = \frac{399}{3.043} = 0,13$$

Variationskoeffizient (V): 0,13

Also 13% durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert.

Dieser Variationskoeffizient gilt als noch ordentlich, denn die Aussagekraft des Mittelwertes wird durch folgendes Ungleichungssystem des Variationskoeffizienten [8] dargestellt:

0,00	< V ≤	0,05	sehr gut
0,06	< V ≤	0,10	gut
0,11	< V ≤	0,15	noch ordentlich
0,16	< V ≤	0,20	recht bedenklich
0,21	< V ≤		nicht geeignet

Versteht man den Mittelwert der Verkaufspreise der Vergleichsobjekte als den wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt, so kann man außerdem ermitteln, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit der Kaufpreis außerhalb einer Spanne um den Mittelwert liegen wird. Dies nennt man Vertrauensbereich. Hierbei wird deutlich, dass neben der Standardabweichung auch der Stichprobenumfang eine Rolle spielt und die Unsicherheit mit sinkender Zahl der verfügbaren Vergleichsobjekte zunimmt. Um den Vertrauensbereich zu ermitteln, bedient man sich des sogenannten C-Wertes aus der STUDENT-Verteilung, der diese Faktoren berücksichtigt. Bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10% lägen 90% aller vergleichbaren Kaufpreise im Rahmen der oben ermittelten Bandbreite des Vertrauensbereiches.

C-Wert: 1,90

Dieser C-Wert wird mit der Standardabweichung multipliziert und durch die Wurzel aus der Anzahl der Vergleichsobjekte dividiert. Das Ergebnis ist das Konfidenzintervall (K).

$$K = \frac{C\text{-Wert} \times S_x}{\sqrt{n}} = \frac{1,90 \times 399}{\sqrt{7}} = 287 \text{ €/m}^2$$

Konfidenzintervall (K): 287 €/m²

Der Vertrauensbereich (VB) entspricht der Schwankungsbreite des Konfidenzintervalls um den arithmetischen Mittelwert im Rahmen der Irrtumswahrscheinlichkeit.

Vertrauensbereich (VB): 3.043 €/m² +/- 287 €/m²

$$VB = \bar{x} \pm K = 3.043 \text{ €/m}^2 \pm 287 \text{ €/m}^2 = 2.756 \text{ €/m}^2 - 3.330 \text{ €/m}^2$$

Unterer Wert:

$$60 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.756 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 165.360 \text{ €}$$

Mittelwert:

$$60 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.043 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 182.580 \text{ €}$$

Oberer Wert:

$$60 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.330 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 199.800 \text{ €}$$

Der Mittelwert von rd. 183.000 € wird als vorläufiger Verfahrenswert als angemessen betrachtet.

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards. Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Kleinere Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten müssen generell vom Käufer einkalkuliert werden. Ein Abzug erfolgt dafür nicht.

18. Verkehrswert (Marktwert)

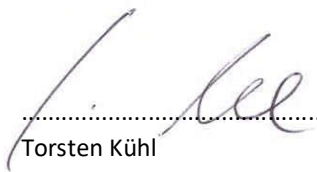
Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 9, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hamburg Steilshoop Blatt 1654, erfolgte über das Vergleichswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren wird hier angewendet, weil eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Wohnungsverkäufe vorliegen.

Den Verkehrswert schätze ich im Vergleichswertverfahren in Höhe des Vergleichswertes - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

185.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro)


Torsten Kühl

Uetersen, 22.07.2026 tk/mb





1.

Straßenansicht Süd-West



2.

Ansicht West



3.

Ansicht Nord-Ost m. Durchgang



4.

Ostansicht zum Innenhof



5.

Südansicht der Teilanlage



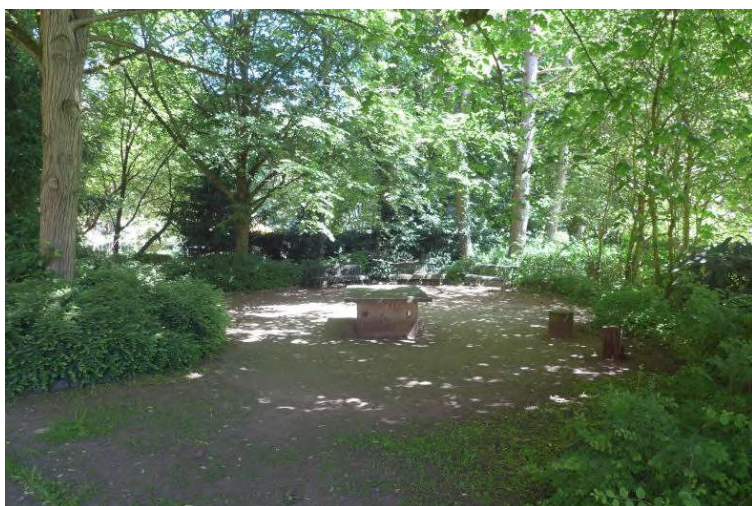
6.

Gemeinschaftl. Innenhof Grünanlage



7.

Dito m. Parkbänken



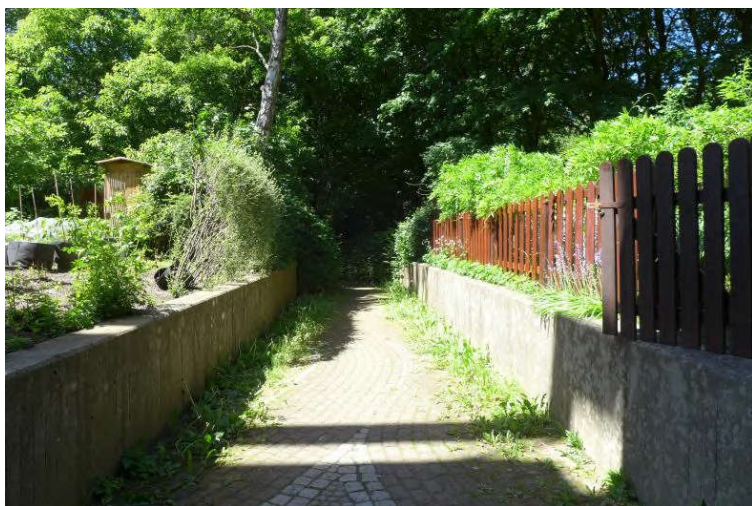
8.

Dito, Tischtennisplatte



9.

Dito



10. Weg durch die Anlage



11. Ausgang Keller/Sockelgeschoss



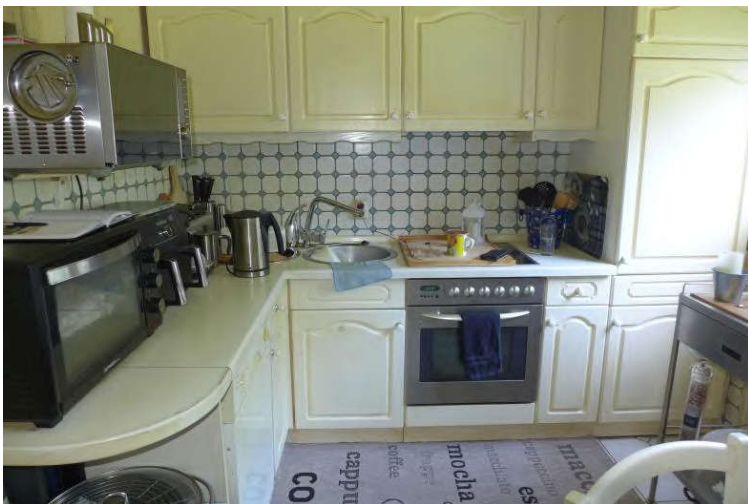
12. Ausblick von der Loggia



13. Parkgarage auf dem Grundstück



14. Hauseingang

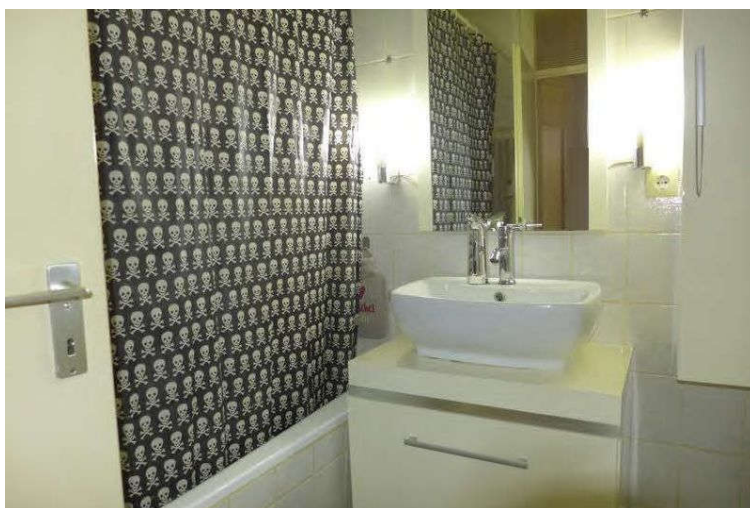


15. WE Nr. 9, Küche



16.

Bad



17.

Dito m. Badewanne



18.

Loggia



19.

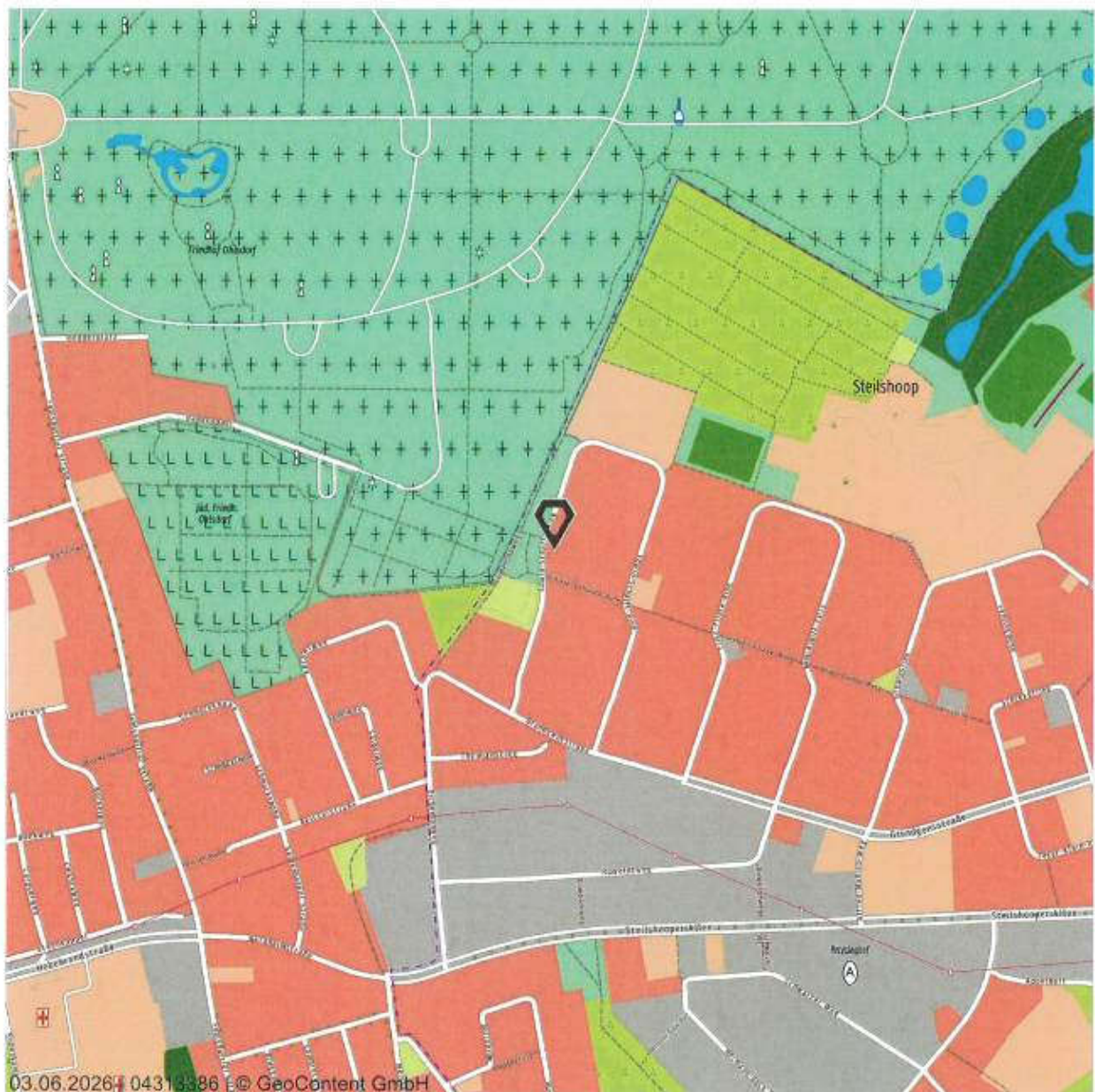
Dito

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

22309 Hamburg, Edwin-Scharff-Ring 44



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenz.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separat und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2026



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb GeoInformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Flurstück: 565

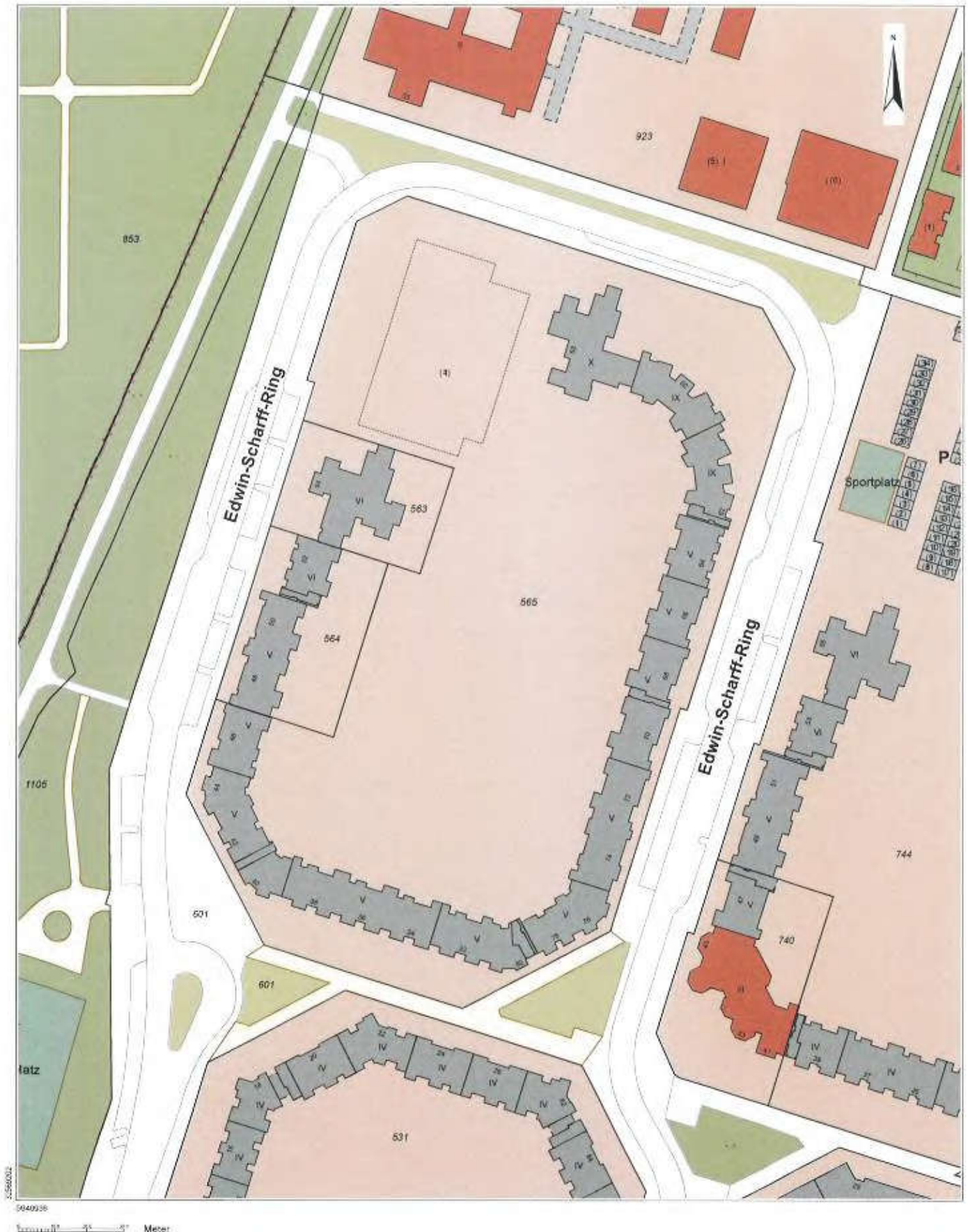
Gemarkung: Steilshoop

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.03.2026

Auftragsnummer: B33-2026-212019259



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen
in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S. 135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Anlage 3
Grundriss KG Haus 5-7

B-1181/95

1971

HAUS 6
GEB. NR. 14

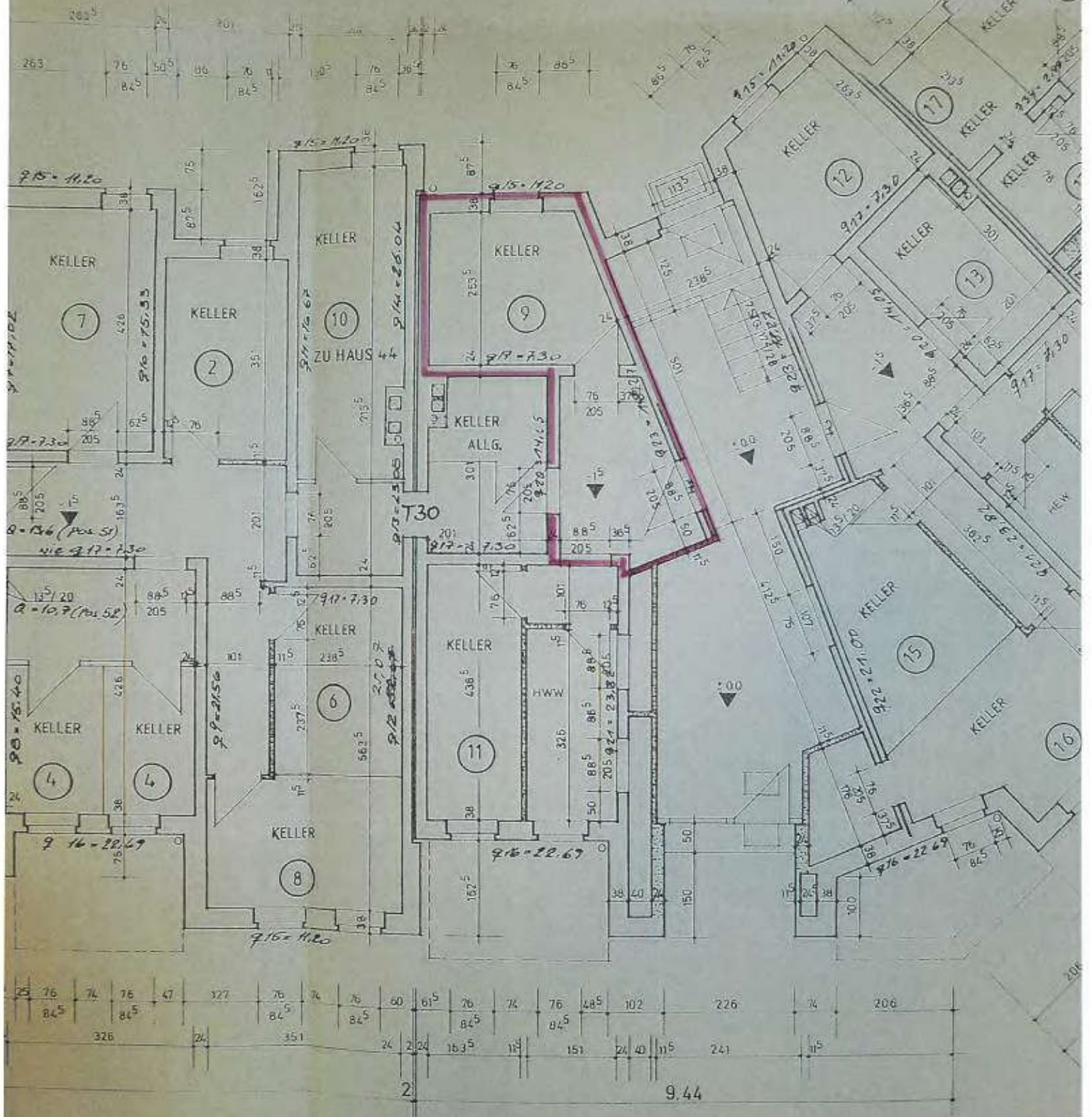
HAUS 5
GEB. NR. 13

BLOCK
LASTENPLAN

AUF RECHENWEISEN
GEBAUT

AUF RECHENWEISEN
GEBAUT



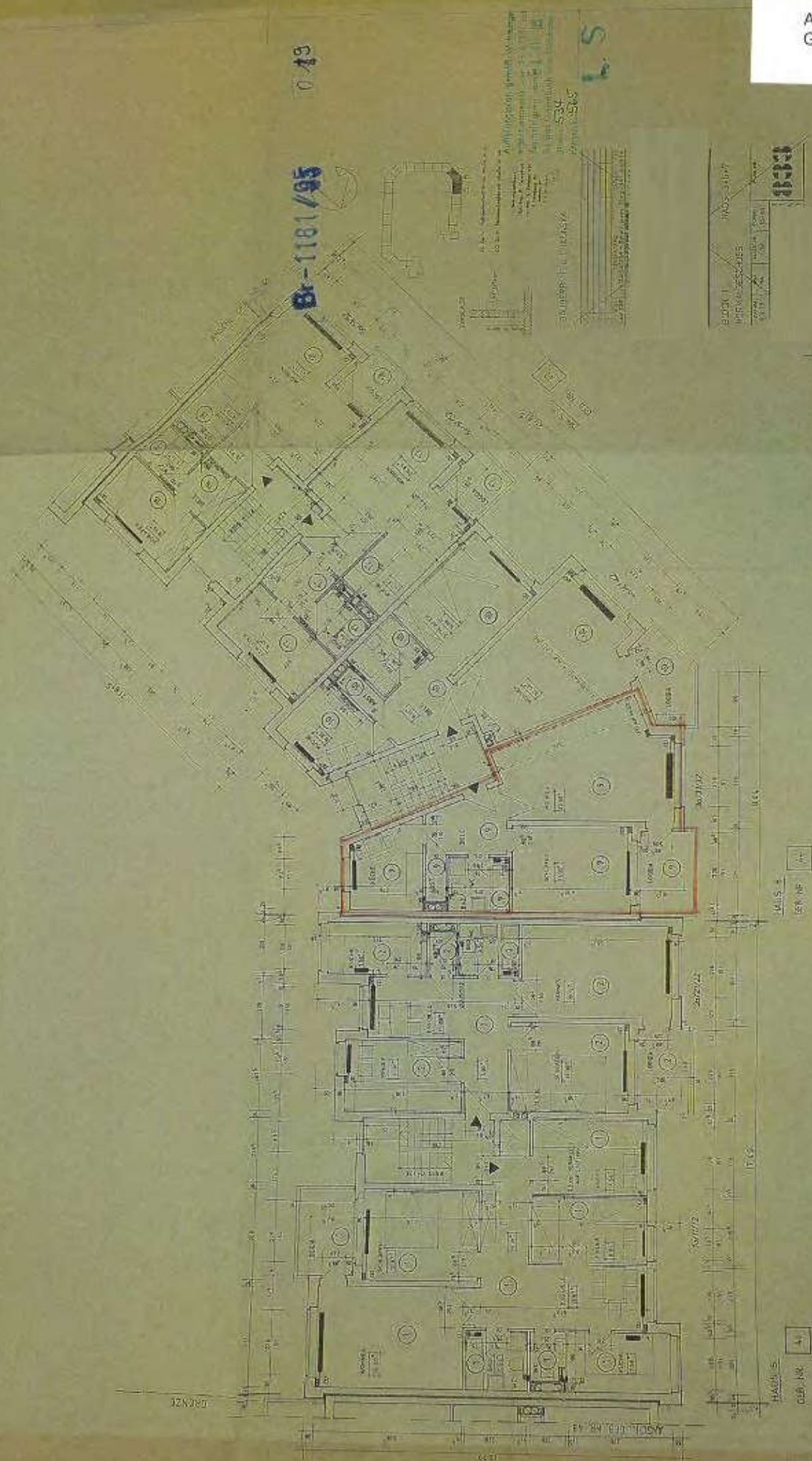


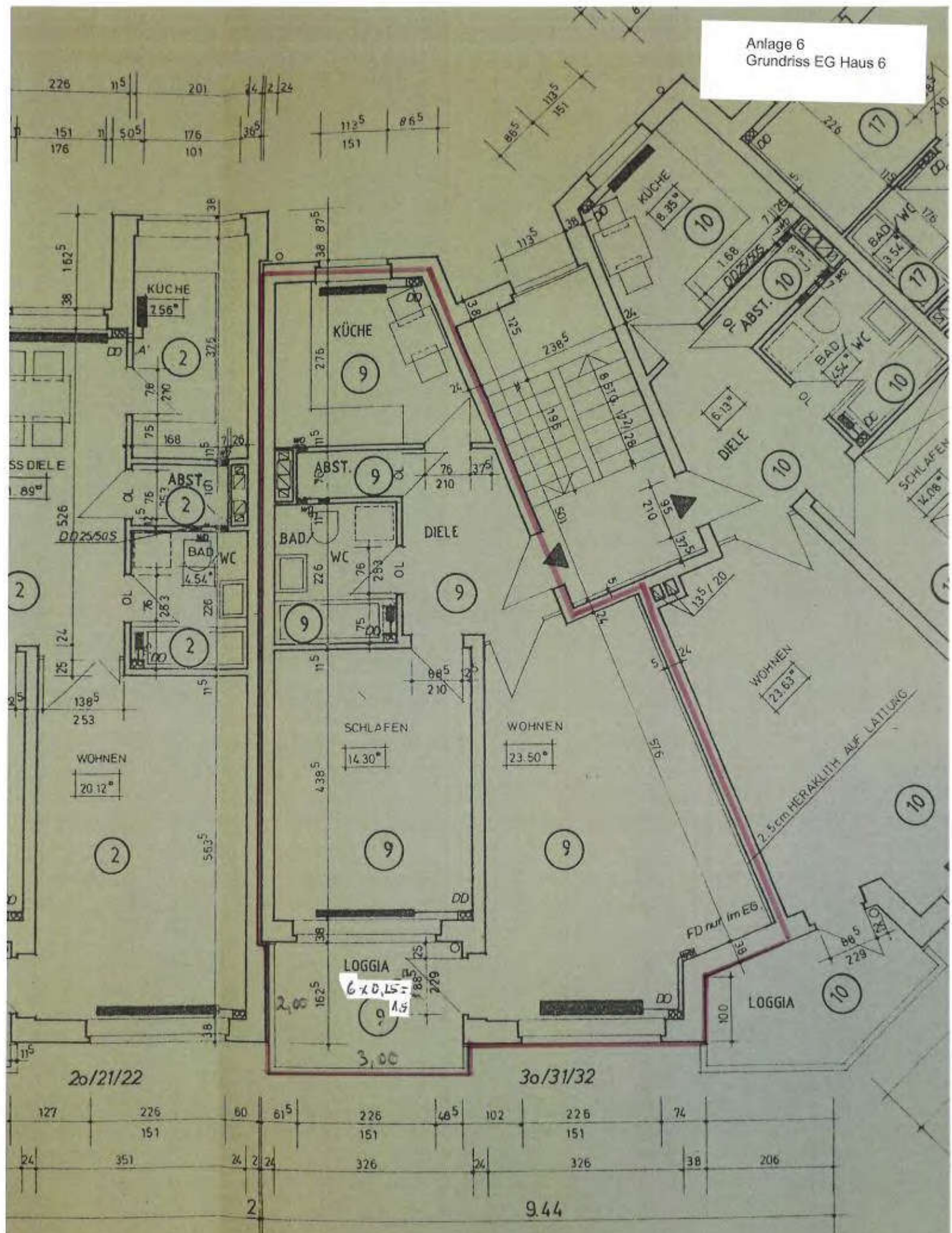
HAUS 6

GEB. NR.

44

Anlage 5
Grundriss EG Haus 5-7





HAUS 6

GEB. NR.

44



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01233644

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1,20	
Gewählter Stichtag	01.01.2026	
Bodenrichtwert	648,73 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,95	
Gewählter Stichtag	01.01.2026	
	537,3 €/m²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Edwin-Scharff-Ring 80
PLZ, Gemeinde	22309 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Steilshoop
SGE (Stat. Gebietseinheit)	64002
Baublock	516017

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de



Freie und Hansestadt Hamburg

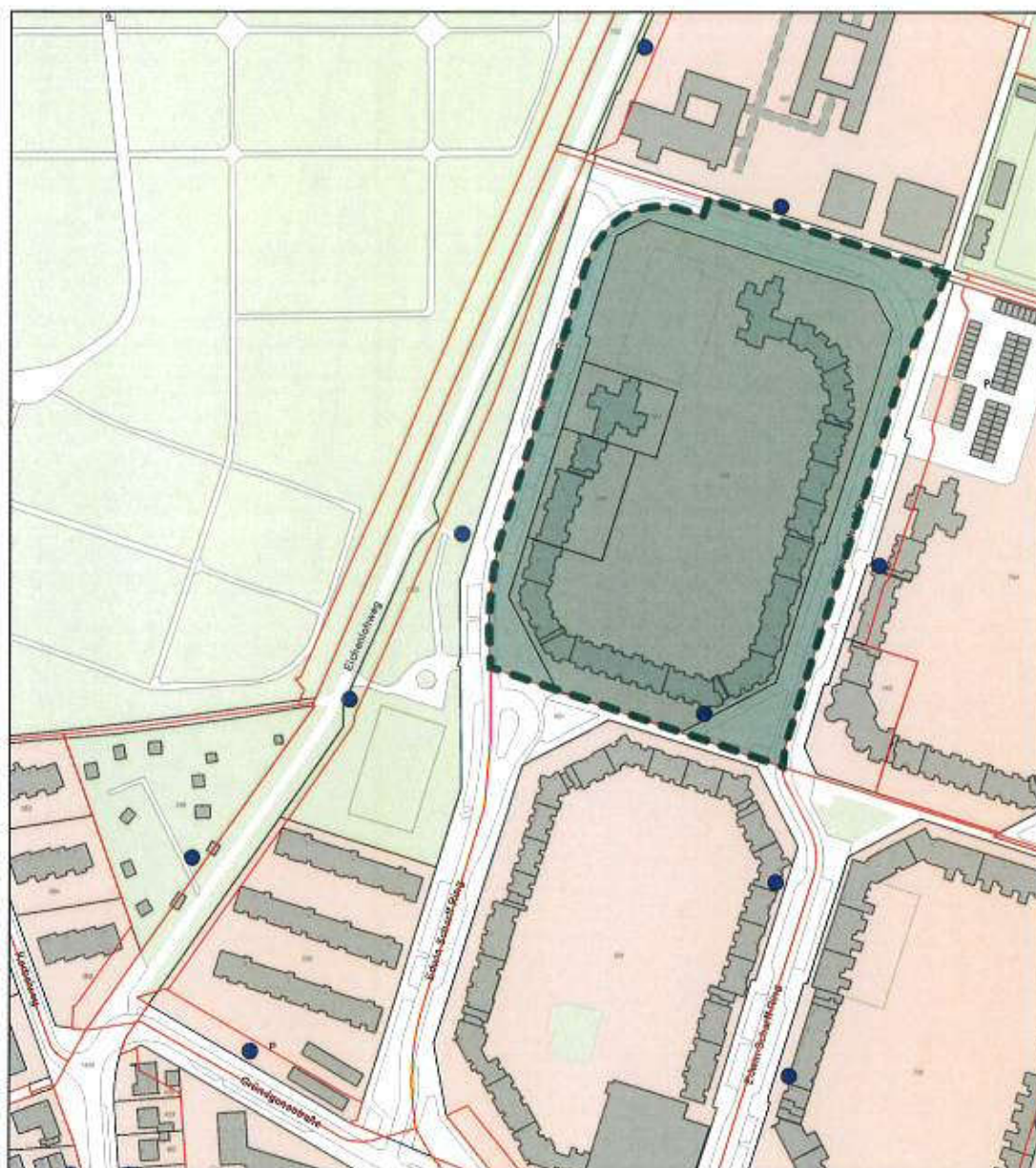
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01233644



Maßstab 1:2500

0 20 40 60 80m

- Zone
- ausgemittelte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrenzpunktes

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 04.06.2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 16.10.2028

Registriernummer ² HH-2018-002279291
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Edwin-Scharff-Ring 32 - 46 / 58 - 80; 22309 Hamburg		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1973 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	212		
Gebäudenutzfläche (A _N)	19518 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Michael Vogelgesang
KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

17.10.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der

Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren

Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

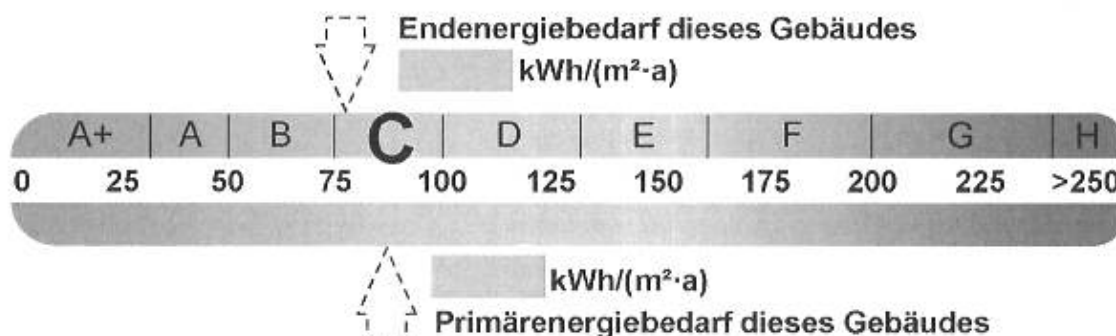
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2018-002279291
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T:

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

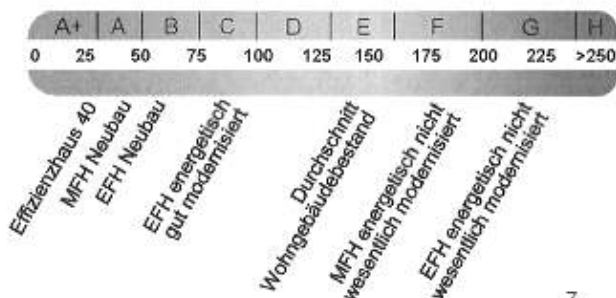
Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

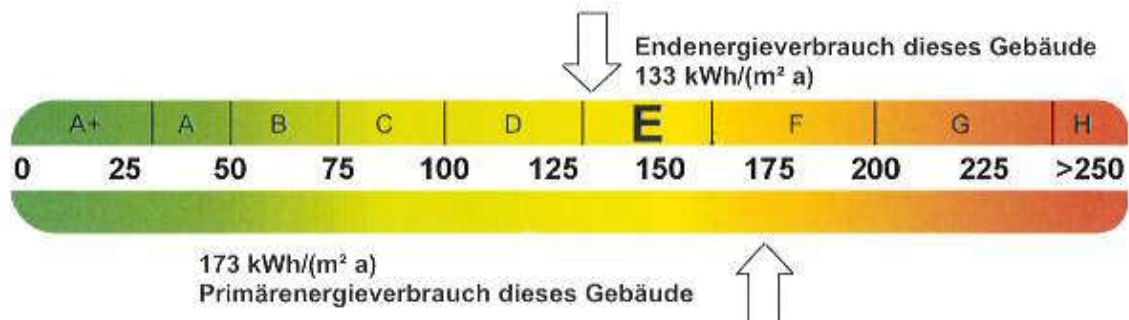
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2018-002279291
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

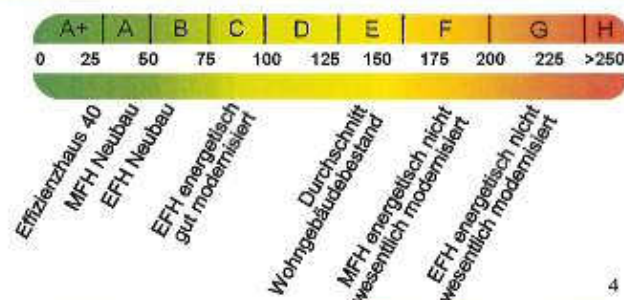
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

133 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Fernwärme	1,3	2310429,8	445070,0	1865359,8	1,10
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme	1,3	2433084,7	439521,0	1993563,7	1,09
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme	1,3	2433123,0	538009,0	1897114,0	1,12

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{wz}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² HH-2018-002279291
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	☐	☒		
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	☐	☒		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	☐	☒		
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	☐	☒		
5	Heizung	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage.	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

KALORIMETA GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

121914-6-1

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

V 993/3.

Behörde für Umwelt und Energie - Gz:

Anlage 9
Dichtheitsnachweis

(Vermerk der Behörde)

Bei neu hergestellten Grundstücksentwässerungsanlagen ist der Dichtheitsnachweis zusammen mit einem Entwässerungs-lageplan vor Inbetriebnahme (Erstprüfung) unaufgefordert der Aufsichtsbehörde vorzulegen (§ 17 b HmbAbwG). Für bestehende Anlagen ist die Dichtheit wiederkehrend nachzuweisen. Der Nachweis ist zusammen mit einem Lageplan der geprüften Entwässerungsanlagen aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen.

Nachweis der Dichtheit für Grundstücksentwässerungsanlagen unterhalb und außerhalb von Gebäuden nach § 17b HmbAbwG

Behörde für Umwelt und Energie
Amt für Immissionsschutz und Betriebe
-IB 31-
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

⚠ Bitte fortlaufend ausfüllen!

Anlagen-Kategorie:

- ☐ neue Anlage (Erstprüfung vor Inbetriebnahme)
☒ bestehende Anlage
☐ bestehende Anlage (Nachprüfung)
☐ innerhalb des Wasserschutzgebiets:

Untersuchtes Grundstück Straße, Hausnr., Flurstück	Edwin-Scharff-Ring 32 - 80
Grundstückseigentümer/in oder Bauherr/in mit Anschrift:	WEG Edwin-Scharff-Ring 32 - 80 c/o
Fachbetrieb für die Herstellung der Anlage mit Anschrift: (Nur bei Neubau)	
Zertifizierungsnummer:	GSK000148
Fachbetrieb für die Dichtheitsprüfung mit Anschrift:	Hamburg Wasser Service und Technik GmbH, Ausschlager Allee 169, 20539 Hamburg
Zertifizierungsnummer:	

Durchgeführtes Prüfverfahren: ☐ Druckprüfung ☒ Optische Prüfung mit Kanalfernsehanlage
 Es wurde die gesamte Entwässerungsanlage geprüft ☒ ja ☐ nein
 Es wurde ein Teil der Entwässerungsanlage geprüft ☐ ja ☐ nein

Einstufung der Bestandsanlage in Sanierungsprioritäten

- ☐ Sanierungspriorität I = schwere Schäden
☐ Sanierungspriorität II = mittlere Schäden
☒ Sanierungspriorität III = sehr geringe Schäden

Die Prüfung ergab, dass die Anlage: ☒ in allen Teilen dicht ist.
☐ nicht dicht ist und saniert werden muss.

Prüfdatum: Juli 2019

Der für den Dichtheitsnachweis erforderliche Lageplan der geprüften Entwässerungsanlagen liegt bei.
 Hinweis: Der Dichtheitsnachweis ist bis zur nächsten wiederkehrenden Dichtheitsprüfung vom Grundstückseigentümer aufzubewahren (§ 17b HmbAbwG).

x

Datum, Unterschrift Grundeigentümer/in bzw. Bauherr/in
(nur bei Sanierungspriorität I oder II)

x 13.12.2019

Datum, Unterschrift der für die Prüfung verantwortlichen
technischen Leitung des zertifizierten Fachbetriebes

CityBasics

22309 Hamburg, Edwin-Scharff-Ring 44



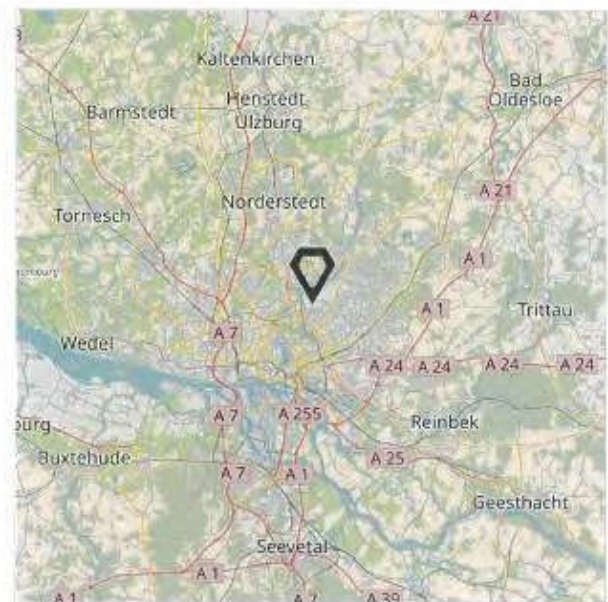
Geoport

Basics	
Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg
Regierungsbezirk	Hamburg
Einwohner	1.910.160
Fläche	755,00 km ²
Bevölkerungsdichte	2.530 EW/km ²
PLZ-Bereich	20095 - 27499
Gemeindeschlüssel	02000000

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

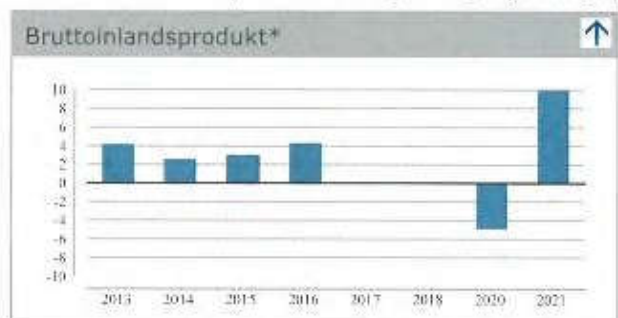
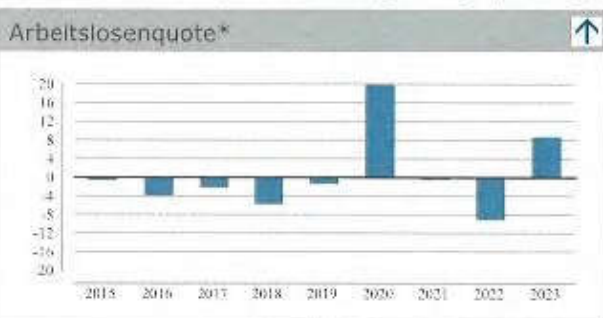
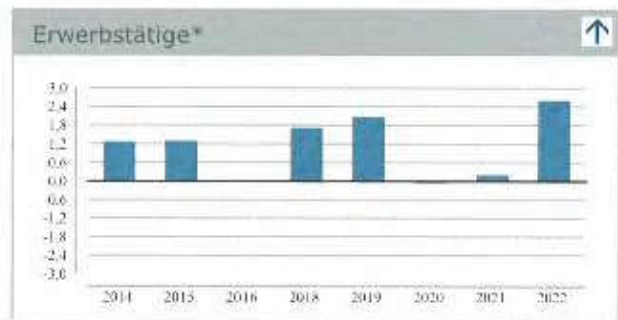
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	130.873.055 €
Arbeitslosenquote (2)	8,20 %
Erwerbstätige (3)	1.211.600

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende



Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026